

Nota van zienswijze

Ontwerp bestemmingsplan Venhuizen – De Buurt 116.'

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

NL.IMRO.0119.0498.DeBuurt116-ON01

November 2022

Inhoudsopgave

Nota van zienswijze	1
Ontwerp bestemmingsplan Venhuizen – De Buurt 116.’.....	1
Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding	4
Procedure	4
Leeswijzer.....	4
2. Beantwoording zienswijzen	5
Overzicht ingekomen zienswijzen	5
Samenvatting en beantwoording	5
3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling	11
Regels	11
Verbeelding	11

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Venhuizen- de Buurt 116'. Deze nota wordt na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingplan opgenomen.

Voor het ontwerpbestemmingsplan 'Venhuizen- De Buurt 116' zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn eerst geanonimiseerd en samengevat voor een overzichtelijke weergave. Daarnaast is er in deze nota een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijzen. Ten aanzien van de ontvankelijke zienswijzen is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan 'Venhuizen- de Buurt 116'.

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het ontwerpbestemmingsplan 'Venhuizen- de Buurt 116' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022) ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon eenieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

In totaal zijn binnen de termijn vier zienswijzen binnengekomen. Drie zienswijzen zijn binnen de aangegeven inzagetermijn ingediend, en een zienswijze is 1 dag voor de start van de inzagetermijn

Bij iedere zienswijze staat afzonderlijk weergegeven op welke datum de zienswijze is gedateerd, op welke datum de zienswijze is ontvangen, of de zienswijze ontvankelijk is en tot slot staat het postregistratienummer weergegeven.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Venhuizen- De Buurt 116'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijzen met daarbij de gemeentelijke reactie en een conclusie. De gemeentelijke reactie en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de individuele zienswijze voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is de staat van wijzigingen opgenomen. Deze staat van wijzigingen geeft een overzicht van alle relevante wijzigingen als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. Een deel van de wijzigingen vloeit direct voort uit hoofdstuk 2 (beantwoording zienswijzen) en een deel heeft betrekking op ambtshalve voorgestelde wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijzen

Overzicht ingekomen zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen.

	Kenmerk	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
1.	Reclamant 1	15-07-2022	n.n.b.	Nog in behandeling
2.	Reclamant 2	15-06-2022	n.n.b.	Nog in behandeling
3.	Reclamant 3	15-07-2022	n.n.b.	Nog in behandeling
4.	Reclamant 4	n.n.b.	25-07-2022	Nog in behandeling

Tabel 1. Overzicht ingekomen zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijzen en zijn ze voorzien van een gemeentelijke reactie en conclusie.

Zienswijze 1: (Reclamant 1)

Zienswijze 1.1 Voorgestelde bouwhoogte van de woningen

De maximale hoogte van Wonen-2 wordt gesteld op 11 m. Volgens de reclamant staat dit in geen verhouding tot de beschreven vergelijking met een boereerf. Over de gehele buurt wordt de bouwhoogte op het achtererf gebied beperkt tot ca 7m. Hierdoor ontstaat volgens reclamant een natuurlijke gelaagdheid met de bouwconcentratie aan de voorzijde (straatkant) welke afloopt naar de achterzijde (weilanden). De beschreven bouwhoogte bij deze bestemming geeft een grote verstoring van dit beeld en staat in geen verhouding tot de overige. Volgens reclamant is afgesproken met de initiatiefnemer dat 7m als maximumhoogte wordt gebruikt. Dit is de basis van waarop de verdere gesprekken hebben plaatsgevonden. Deze hoogte zou reclamant graag overeenkomstig de gemaakte afspraken aangepast zien worden.

Reactie zienswijze 1.1:

De bewering van de reclamant dat er een risico bestaat dat het straatbeeld wordt verstoord door de gepoogde ontwikkelingen is ongegrond, omdat er in beginsel geen standaardmaat is van het straatbeeld, maar dat er bouwwerken in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn die verschillen in bouwhoogte met elkaar. De gepoogde ontwikkelingen zijn daarbij niet in strijd met de vigerende welstandsnota.

Gezien de gemaakte afspraken is besloten deels in te gaan op het verzoek van de reclamant. Voorstel is op basis van het bezwaar de bouwhoogte voor de 3 geschakelde woningblokken te verlagen naar 8,5 m1.

Op basis van de meest recente bouweisen/ detaillering vanuit de BENG en bouwbesluit is het niet haalbaar een volwaardige woning te realiseren binnen de geldende eisen uit het beeldkwaliteitplan aangaande kaptypen gecombineerd met een bouwhoogte van 7 meter. Tevens wordt op verzoek van de welstandscommissie, het maaiveld in een vloeiende lijn verlaagd tot achterop minus 70 cm. Hiermee komt het te bouwen object visueel al 70 cm lager in zijn omgeving te staan.

Conclusie zienswijze 1.1

Zienswijze 1.1 leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De bouwhoogte voor het hoofdgebouw zoals opgenomen in artikel 6.2.1 sub g wordt aangepast naar 8,5 meter.

Zienswijze 1.2 Verandering bestemming verkeer

De bestemming "Verkeer" is doorgetrokken tot de zijkant van de kavel van reclamant met als kenmerk (nr. 108). In de afgelopen 1,5 jaar is er met de initiatiefnemer overlegd dat er een schutting van 2m tussen perceel van reclamant en de bebouwing gerealiseerd zou worden. Reclamant wil bevestigd zien dat het doortrekken van de bestemming "Verkeer" tot hun kavel de aangegeven ruimte voor een schutting niet in de weg staat. Als dat wel zo is dan zou reclamant graag een alternatief voorstel willen ontvangen.

Reactie zienswijze 1.2:

De reclamant heeft te terecht opgemerkt dat het doortrekken van de bestemming 'Verkeer – verblijf', maar ook de bestemming 'Tuin - 1', inderdaad zal zorgen voor een beperking het plaatsen van een schutting. Op gaande erfbeplanting is wel mogelijk.

Gezien de gemaakte afspraken wordt deze omissie hersteld.

Conclusie zienswijze 1.2:

Zienswijze 1.2 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt op de perceelsgrens een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' opgenomen.

In artikel 3.2.1, artikel 4.2.1 en artikel 6.2.3 wordt opgenomen dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' de bouwhoogte van erf- en Terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 m.

Zienswijze 1.3 Verandering bestemming verkeer en ontsluiting

De bestemming "verkeer" is nu doorgetrokken tot aan de slootkant. Als burens maakt reclamant zich zorgen dat dit in de toekomst voor ontsluiting kan zorgen voor de achterliggende weilanden. Tijdens de voorafgaande overleggen is dit volgens reclamant ook aangegeven bij de initiatiefnemer. Er is volgens reclamant toegezegd dat er een creatieve manier gezocht zal worden om dit op te lossen met een permanente blokkade.

Reactie zienswijze 1.3:

De reclamant licht in de zienswijze zijn zorgen uit over een mogelijke toekomstige ontsluiting van de achterliggende weilanden ten opzichte van het plangebied. Deze zorgen zijn ongegrond, op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Venhuizen-De Buurt 116' is tussen de bestemming 'Verkeer – verblijf' de bestemming 'Water' opgenomen. Tevens is het ontwikkelingsplan/ de stedenbouwkundig verkenning zoals beschreven in paragraaf 2.3 van de toelichting leidend voor de inrichting van het plangebied.

Conclusie zienswijze 1.3:

Zienswijze 1.3 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Zienswijze 1.4 Referentie naar afspraak

Reclamant refereert met zienswijze 1.1 tot en met 1.3 graag naar de afspraak die reclamant met ViaNova Innovations heeft gemaakt en die zijn bevestigd aan Projectleider SED dd. 24-05-2021 19:53. Reclamant vertrouwt erop dat de gemaakte afspraken gerespecteerd worden en bovenstaande punten verwerkt worden in het concept bestemmingsplan.

Reactie zienswijze 1.4:

Zie reactie en conclusie 1.1, 1.2 en 1.3.

Conclusie zienswijze 1.4:

Zie reactie en conclusie 1.1, 1.2 en 1.3.

Zienswijze 2: (Reclamant 2)

Zienswijze 2.1 Taken en bevoegdheden waterleidingbedrijf PWN in het nieuwe plan

Reclamant verzoekt, ter veiligstelling van de in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen, vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d. In dit kader wil reclamant wellicht ten overvloede de gemeente wijzen op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied.

Reclamant stelt het op prijs als de gemeente alvorens tot effectuering van het plan overgaat, in overleg treedt met reclamant.

Reactie zienswijze 2.1:

In het plan, is voor de verkeersstructuur de bestemming 'Verkeer – Verblijf' opgenomen. Deze bestemming heeft een breedte van 7 meter. Deze breedte biedt ruimvoldende ruimte voor het standaard dwarsprofiel voor een woonstraat.

Bij de verdere technische uitwerking van de infrastructuur wordt uiteraard zorgvuldig naar gekeken naar een goede inpassing van de functies waarbij moet worden voldaan aan alle randvoorwaarden die daarvoor gelden. Bij de concrete uitwerking zullen ook de reclamant worden betrokken.

Conclusie zienswijze 2.1:

Zienswijze 2.1 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2.2 Bluswatervoorzieningen en voorzorg omtrent financiële middelen

Tevens vraagt de reclamant aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer of (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Reclamant attendeert de gemeente erop dat alternatieven, naar de inschatting van reclamant, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Reactie zienswijze 2.2:

De gemeente dankt de reclamant voor deze reactie en neemt deze ter kennisgeving aan.

Conclusie zienswijze 2.2:

Zienswijze 2.2 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2.3 Aandacht voor vervuilde gronden en het risico op de volksgezondheid

Reclamant vraagt eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden. Dit document is op te vragen bij reclamant. In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder tegenbericht neemt reclamant aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Reactie zienswijze 2.3:

Zoals er in het ontwerpbestemmingsplan onder hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten, specifiek gesteld sub 4.7 Bodem staat beschreven, bevat het gebied inderdaad een sterk lokale verontreiniging in de grond. Dit staat uitvoerig beschreven in een onderzoeksrapport dat door Landview bodemonderzoek is uitgevoerd. Mede hierdoor zijn de zorgen die door de reclamant worden aangekaart gegrond. Voor de saneringswerkzaamheden is een saneringsplan opgesteld.

Conclusie zienswijze 2.3:

Zienswijze 2.3 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Zienswijze 3: (Reclamant 3)

Zienswijze 3.1

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 1.1

Reactie zienswijze 3.1:

Zie reactie op zienswijze 1.1

Zienswijze 3.2 Voorstel voor een concrete verkeersmaatregel

De bestemming "verkeer" is nu doorgetrokken tot aan de slootkant. De reclamant vreest dat dit in de toekomst voor ontsluiting kan zorgen voor de achterliggende weilanden. Er wordt immers al gebruik gemaakt van het doorbreken van het lint en op deze manier lijkt dit een toegang te creëren waarbij op een laagdrempelige manier kan worden ontsloten. Door de gemeente dient deze suggestie te worden weggenomen. Tijdens de voorafgaande overleggen is dit ook aangegeven bij de initiatiefnemer. Er is aan de reclamant toegezegd dat er een creatieve manier gezocht zal worden om dit op te lossen met een permanente blokkade. In een abstracte vorm is aangegeven dat er zal worden gekeken naar een betonnen constructie maar er ligt nog geen concreet plan.

Reactie zienswijze 3.2:

In verband met een gelijke overeenkomst in de vraagstelling zoals gesteld in zienswijze 1.3, wordt er verwezen naar de reactie zienswijze 1.3

Conclusie zienswijze 3.2

Zie conclusie op zienswijze 1.3

Zienswijze 4 (Reclamant 4)

Zienswijze 4.1: Gevolgen van de gebiedstransformatie de Buurt 116 te Venhuizen en behoud van het cultuurhistorische lint: regelingen omgevingsverordening NH2020 en uitwerking

De reclamant geeft in deze zienswijze aan dat hij tevreden is met de plannen om een nieuwe ontwikkeling te realiseren op de Buurt 116 te Venhuizen, omdat het huidige bestaande gebouw met een truckspuiterij ongewenst is. Deze zienswijze is in beginsel geen kritiek op de beoogde ontwikkelingen die in het ontwerp- bestemmingsplan staan beschreven, maar de reclamant is bezorgd dat het beeld met de karakteristieke lintbebouwing aangetast zal worden door het bouwen van een woonwijkje achter het lint.

Verder geeft de reclamant aan kennis te hebben genomen van de stukken die staan beschreven in de Omgevingsverordening van Noord-Holland 2020. Specifiek wordt artikel 6.10 lid 3 aangehaald waarin staat beschreven onder welke voorwaarden een agrarische of stedelijke functie met bijbehorende bedrijfsgebouwen mag worden ingeruild voor 2 'normale' woningen. De reclamant is van mening dat er met het ontwerpbestemmingsplan wordt geprobeerd om de regeling die staat beschreven in artikel 6.10 lid 3 van de Omgevingsverordening NH2020 te omzeilen door het veranderen van de gebiedsfunctie naar een woonwijk met het gepoogde aantal van 11 woningen. Dit is volgens de reclamant een groot verschil in vergelijking met het voorgeschreven aantal van 2 woningen in de Omgevingsverordening NH2020, en kan volgens de reclamant zorgen voor de aantasting van de karakteristieke verkaveling.

Reactie op zienswijze 4.1:

In paragraaf 3.2 is de ontwikkeling getoetst aan het provinciale beleid. Reclamant heeft gelijk dat in artikel 6.10 lid 3 het maximaal 2 burgerwoning is opgenomen. Echter is lid 3 een afwijking op artikel 6.10.lid 1. Op basis waarvan onderhavige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 6.10 lid 1 (en lid 2):

- 1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*
- 2. De in het eerste lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.*

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 wordt voor onderhavige ontwikkeling gebruikt gemaakt van lid 2. Onderhavig plangebied is namelijk gelegen in een bestaand woonlint. Tevens is de ontwikkeling afgestemd met de regio en goedgekeurd, zie hiervoor paragraaf 3.3

Conclusie zienswijze 4.1:

Zienswijze 4.1 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4.2: Aantastingen van bestaande cultuurhistorische lint

De reclamant geeft aan dat er rekening is gehouden met de bepalingen omtrent de regelingen van artikel 6.10 lid 3 van de Omgevingsverordening NH2020 doordat er in het Structuurvisie Landschap 2011 wordt opgemerkt: 'Met de beoogde ontwikkeling wordt door het toevoegen van de nieuwe stolp in het bestaande lint, het cultuurhistorische linten versterkt.

Met de ontsluitingsweg voor de achterliggende woningen, wordt openheid door middel van een zichtlijn gecreëerd naar het achterliggende landschap'. De reclamant heeft zijn twijfels over hoe een bebouwing achter de bestaande bebouwing een bestaand lintbebouwing kan versterken. Door het aanleggen van een ontsluitingsweg voor de achterliggende woningen wordt er een zichtlijn opgeleverd, maar desondanks blijft het volgens de reclamant een aantasting van de verkaveling en structuur van het bestaande cultuurhistorische lint.

Reactie op zienswijze 4.2:

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied zijn gevormd door middel van een stedenbouwkundige inpassing met een bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Dit plan is uitvoerig besproken en goedgekeurd met de welstandscommissie.

De genoemde zichtlijn en aantasting van de verkaveling en structuur van het bestaande cultuurhistorische lint door de achterliggende bebouwing, is in de huidige situatie niet aanwezig. In de huidige situatie liggen de bestaande bedrijfsgebouwen in de zichtlijn. Met onderhavige ontwikkeling wordt juist nieuwe zichtlijn gecreëerd naar het achterliggende landelijke gebied.

Conclusie zienswijze 4.2:

Zienswijze 4.2 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4.3: Economische belangen tegenover ruimtelijke kwaliteit

Een ander kritiekpunt dat wordt aangegeven door de reclamant is dat er door de planmakers wordt geprobeerd om een groot aantal woningen op voormalige agrarische terreinen te realiseren door het nemen van 'zijwegen' in bestaande verordeningen en regels. Mede hierdoor heeft de reclamant zijn zorgen dat het herontwikkelen van agrarische gebieden naar woongebieden een lucratieve zaak wordt voor projectontwikkelaars, maar een groot verlies wordt voor het bestaande cultuurhistorische lint.

Reclamant geeft aan dat de oplossing voor het voorkomen van precedentwerking van het te hoog aantal gebouwde woningen is om de wijziging van het bestemmingsplan expliciet te koppelen aan de industriële bestemming en de hoge bebouwingsdichtheid van het huidige complex. Daarmee wordt het huidige bestaande lint volgens de reclamant in zijn huidige staat geconserveerd.

Reactie op zienswijze 4.3:

Het bestemmingsplan 'Venhuizen – De Buurt 116' betreft een bedrijfsperceel (met een zware milieucategorie) en geen agrarisch perceel. Vooraf aan de ontwikkeling is uitvoerig overleg geweest met de gemeente, regio en de welstandscommissie. Deze gesprekken hebben geleid tot het bestemmingsplan 'Venhuizen – de Buurt 116'.

Voor eventuele toekomstige ontwikkeling elders binnen de gemeente neemt de gemeente een zorgvuldige afweging om eventuele medewerking te verlenen.

Conclusie op zienswijze 4.3:

Zienswijze 4.3 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling

Naar aanleiding van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in dit hoofdstuk.

Regels

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze(n):

- Zienswijze 1.1 leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De bouwhoogte voor het hoofdgebouw zoals opgenomen in artikel 6.2.1 wordt aangepast naar 8,5 meter.
- Zienwijze 1.2 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 3.2.1, artikel 4.2.1 en artikel 6.2.3 wordt opgenomen dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' de bouwhoogte van erf- en Terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 m.

Verbeelding

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze(n):

- Zienwijze 1.2 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt op de perceelsgrens een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' opgenomen.